

## НОВІ ПІДХОДИ ДО ОНОВЛЕННЯ ГЕНЕРАЛЬНИХ ПЛАНІВ СІЛЬСЬКИХ ПОСЕЛЕНЬ

**ЛОЇК Г.К.,**

*кандидат економічних наук, професор*

**ДЕРКУЛЬСЬКИЙ Р.Ю.,**

*магістрант*

*Національний університет біоресурсів і природокористування  
України*

*Обґрунтовано принципи і критерії оновлення генеральних планів відповідно до сучасних вимог.*

**Ключові слова:** сільські поселення, концепція, генеральні плани, стадій розвиток землекористування.

**Постановка проблеми.** Проведення земельної реформи протягом 23 років ще й досі не стало запорукою створення умов для сталого розвитку землекористування населених пунктів. Зокрема, у сільській місцевості земельні відносини реформуються переважно у напрямі приватизації земель територіальних громад, що гальмує реалізацію архітектурно-планувальних рішень генеральних планів, розроблених до початку здійснення земельної реформи. Українське земельне і містобудівне законодавство ставить вимоги до архітектурно-планувального розвитку сільських населених пунктів, дуже відмінні від вимог до архітектурно-планувального розвитку пострадянських сіл. Тому в цій статті обґрутується концепція оновлення генеральних планів сільських поселень як передумова їхнього сталого розвитку.

**Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій.** Розв'язанню проблеми сталого розвитку містобудування, враховуючи їх оновлення генеральних планів сіл, присвячено наукові праці Ю.М.Білоконя, М.М.Габреля, М.М.Дьоміна, С.С.Клюшниченка, П.Ю.Нагірного, А.В.Степанюка та ін. Їхня суть полягає в тому, що нові соціально-економічні умови потребують новітніх підходів до розв'язання архітектурно-планувальної організації сільських населених пунктів.

**Мета статті** — обґрунтувати основні принципи і критерії оновлення генеральних планів сільських поселень на засадах сталого розвитку.

**Виклад основного матеріалу.** Надзвичайно важливим завданням сучасної державної політики є сприяння сталому розвиткові села розв'язанням не тільки економічних і соціальних проблем, але й культурних і духовних. Важлива роль у цьому процесі належить містобудівному регулюванню територіального розвитку сільських поселень за генеральними планами.

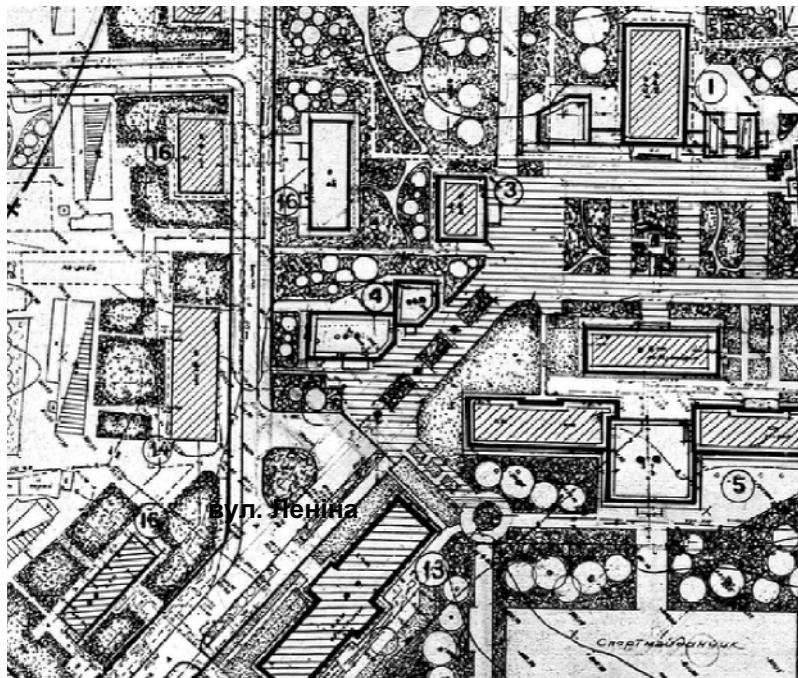
Якщо з економічних вимог розпланування села має забезпечувати підвищення економічної ефективності капіталовкладень у будівництво та благоустрій шляхом правильного функціонального й будівельного зонування населеного пункту, сприяючи тим самим раціональному розміщенню будівництва, забезпеченням інженерним обладнанням і благоустроєм при якомога менших витратах, то соціокультурні та духовні об'єкти впливають на моральне й естетичне виховання людини. Тому, крім формально обов'язкового дотримання вимог державних будівельних норм (ДБН), при розплануванні села необхідно враховувати всі потреби людей, які живуть у цьому поселенні.

Отже, розпланування сільського населеного пункту — це архітектурно-просторова організація його території для створення сприятливих умов проживання, праці та відпочинку його жителів шляхом їхнього повного забезпечення духовними і культурно-побутовими закладами, необхідним інженерним обладнанням, благоустроєм території й наданням можливостей ведення особистого селянського господарства ринкового типу.

Основним видом містобудівної документації на місцевому рівні, призначеної для обґрунтування довгострокової стратегії планування і забудови території населеного пункту, є генеральний план, який розробляється, погоджується й затверджується згідно із Законом України “Про регулювання містобудівної діяльності” від 17.02.2011 року № 3038-VI і ДБН Б.1.1-15:2012 “Склад та зміст генерального плану населеного пункту”.

Однак переважна більшість генеральних планів розроблялася у 70—90-х роках минулого століття при функціонуванні лише однієї державної форми власності на землю, коли свідомо ігнорувалися духовні та соціокультурні потреби мешканців села. Цей період можна вважати таким, що зруйнував не тільки традиційну просторову структуру українських сіл, але й соціально-економічний потенціал, уніфікував їх на типові колгоспні села [3, с. 4].

Зазначене можна простежити на фрагменті громадського центру генерального плану с. Пшеничного Васильківського району Київської області на території Відокремленого підрозділу Національного університету біоресурсів і природокористування України “Агрономічна дослідна станція”. Тут додіжено вплив земельної реформи, соціально-економічних змін, трансформації форм власності на соціокультурні, духовні й житлові умови в сільських поселеннях, а отже, на містобудівне рішення генерального плану села (рис. 1).



**Рис. 1. Фрагмент громадського центру с. Пшеничного за попереднім генпланом:**

1 — Будинок культури на 300 відвідувачів; 3 — музей села з бібліотекою; 4 — адміністративний будинок; 5 — середня школа на 200 місць; 13 — гуртожиток на 200 місць; 14 — 16-квартирний житловий будинок; 15 — 12-квартирний житловий будинок; 16 — 8-квартирний житловий будинок

Враховуючи період розроблення генерального плану, стає зрозумілим відсутність у ньому розміщення церкви, пам'ятника комусь із великих постатей українського народу. Натомість престижні сакральні ландшафти зайняті виробничими та розважальними об'єктами. А головна вулиця, яка прокладена до громадського центру, названа іменем Леніна. Дивно, що Пшеничненська сільська рада і досі не переименувала її. Все це потребує переосмислення й оновлення архітектурно-планувальної структури всього населеного пункту, а особливо — громадського центру.

Така реконструкція розпланування та забудови сільських поселень — дуже складний і тривалий процес, який потребує поглиблого вивчення їхнього існуючого стану й науково обґрунтованого підходу до перебудови осстанніх. Перебудова сільських поселень за традиційною методикою у практиці вже не дає потрібних результатів. Однією з причин повільної реалізації проектних рішень генпланів 90-х років є недооцінка існуючого матеріально-опорного фонду та завищення обсягу комунальної (секційної) житлової забудови, де на внутрішньоквартальних і прибудинкових територіях замість передбачених майданчиків спільногоКористування (дитячі, спортивні, місця відпочинку) розміщені приватні надвірні господарські сараї для утримання птиці, кролів, зберігання інвентарю, створюючи антисанітарні умови з порушенням державних будівельних норм.

Проведений нами аналіз реалізації генпланів підтверджує, що відхилення від проектних рішень у більшості сіл пов'язане з неможливістю передчасного знесення існуючих житлових і громадських будівель, на заміну яких проектувалися інші об'єкти.

Наступною причиною було надмірне ущільнення забудови на присадибних землях в існуючих межах села. Адже на них, крім житлового будинку, розташовані надвірні споруди, сади, виноградники, які не відображені на опорних планах (планах існуючого використання території сіл). Тому механічний підхід при розплануванні (реконструкції) житлового кварталу часто призводить до абсурду, коли від одного господаря частина його саду чи подвір'я відрізалася й прирізалася сусідові, а йому в свою чергу — від інших сусідів і т.д. Все це не втілювалося у життя, оскільки не мало під собою реальної основи.

Ще один недолік полягав у тому, що в старих генпланах необґрунтовано завищені площи вуличної мережі. А це великою мірою вплинуло на вартість їхнього будівництва, благоустрою й прокладання інженерних мереж. Як відомо, вулиці з односторонньою забудовою і вулиці між короткими сторонами житлових кварталів можуть бути значно вужчими від квартальних чи міжквартальних вулиць (у межах 8—10 м замість 12—15 м). Виявляється, що співвідношення площини вуличної мережі та площини сельбищної зони сільських поселень довільні й коливаються від 14 до 20%. А проектанти здебільшого не задумуються над тим, що означає зменшити площину вулиць хоча б на 1% (табл.).

**Вплив зміни площини вуличної мережі на її протяжність і вартість будівництва  
(при типовій масі вуличної мережі 14%)**

Площа сельбищної зони, га	Площа вуличної мережі		Загальна протяжність вуличної мережі при ширині 15 м	Зміна площини вулиці при ширині 15 м на 1%, га	Зміна протяжності вуличної мережі, м
	%	га			
60	14	8,4	6000	0,6	429
100	14	14,0	10 000	1,0	714
150	14	21,0	15 000	1,5	1071

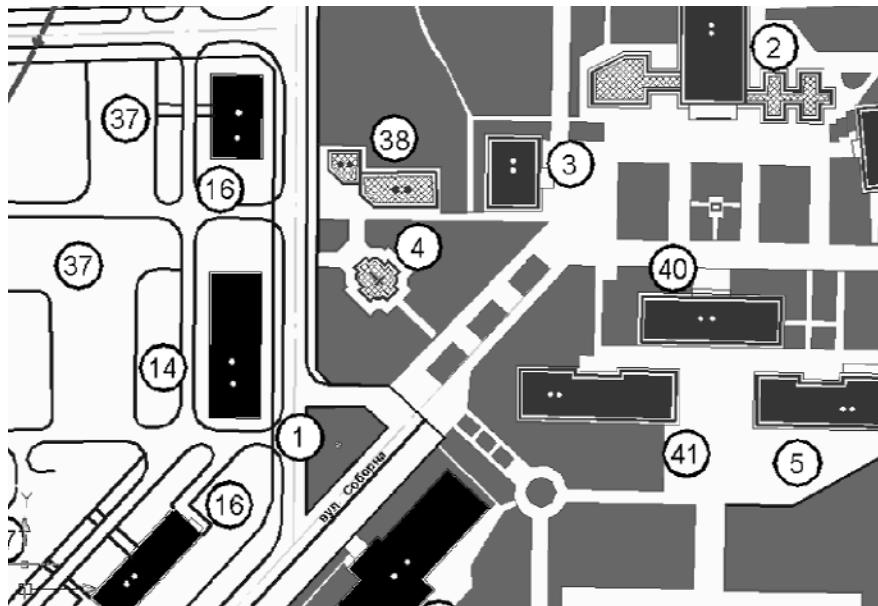
Отже, ширину кожної вулиці чи провулка потрібно належним чином обґрунтовувати. Тому зміни форм власності та системи господарювання активізували роботи з оновлення матеріалів просторового планування й містобудівного проектування і системного оновлення генеральних планів населених пунктів [1, с. 1].

Оновлюючи попередній генеральний план с. Пшеничного, перед нами ставилася мета обґрунтувати на засадах екосистемного підходу критерії вираження концепції містобудівного розвитку цього села, максимально зберігаючи природний успадкований ландшафт, поліпшити соціально-ідеологічну функцію громадського центру й знайти належну земельну ділянку, яка б відповідала вимогам сакральної архітектури.

Соціально-економічні умови в агропромисловому комплексі, що склалися у результаті приватизації земель, потребують також нових підходів до розв'язання житлової забудови садибного типу. Тому наявний генеральний план села застарілий, не відповідає сучасним вимогам і потребує оновлення.

Авторами статті в оновленому генеральному плані с. Пшеничного враховані сучасні потреби його жителів. На рисунку 2 зображено фрагмент громадського центру села з оновленого генерального плану, в якому домінуюче місце займає запроектований храм на 100 вірних і пам'ятник Т.Г.Шевченку. А головну вулицю за підтримки територіальної громади села пропонується перейменувати на вулицю Соборну.

Оновлення генпланів сільських поселень для здійснення органами місцевого самоврядування довгострокової політики соціально-економічного розвитку тісно пов'язане з удосконаленням землекористування та функціональної організації території, технологічним розвитком аграрного виробництва [2, с. 162].



**Рис. 2 Фрагмент оновленого генерального плану с. Пшеничного (2013 рік)**

1 — пам'ятник Т.Г.Шевченку (проект); 2 — дім просвіти; 3 — музей села з бібліотекою; 4 — храм на 100 вірних (проект); 5 — загальноосвітня школа I—III ступенів на 200 учнів; 14 — 16-квартирний житловий будинок; 16 — 8-квартирний житловий будинок; 37 — майданчики для дітей, відпочинку, спортивних ігор; 38 — адміністративний будинок і комбінат побутового обслуговування (проект); 40 — шкільна майстерня (реконструкція агролабораторії); 41 — туртокоток

**Висновки.** Забезпечення належних соціальних, культурних та духовних потреб мешканців села Пшеничного значною мірою сприятиме стабілізації трудових ресурсів для сталого розвитку Відокремленого підрозділу Національного університету біоресурсів і природокористування України “Агрономічна дослідна станція”.

### Список літератури

1. Габрель М.М. Підвищення ефективності містобудівних рішень в організації приміських територій : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук / М.М.Габрель — К., 2012. — 19 с.
2. Нагірний П.Ю. Типові задачі оновлення генеральних планів сільських населених пунктів та шляхи їх вирішення / П.Ю.Нагірний // Містобудування та територіальне планування. — К. : КНУБА, 2007. — Вип. 27. — С.159—165.
3. Степанюк А.В. Архітектурно-планувальна реконструкція центральних сіл первинної системи розселення / А.В.Степанюк. — Львів : Укр. технології, 2012. — 272 с.

*Обоснованы принципы и критерии обновления генеральных планов в соответствии с современными требованиями.*

**Ключевые слова:** сельские поселения, концепция, генеральные планы, устойчивое развитие землепользования.

*Grounded principles and criteria for updating master plans in accordance with modern requirements.*

**Keywords:** rural village concept, master planning, sustainable land use.

УДК 332.2

## АГРОХОЛДИНГИ І КОНСОЛІДАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

ШВОРАК А.М.,  
кандидат економічних наук  
ТзОВ “Інститут земельних відносин  
та охорони навколошнього середовища”

*Вивчено вплив агрохолдингів на консолідацію земель сільськогосподарського призначення.*

**Ключові слова:** агрохолдинг, консолідація земель, сільськогосподарські вгіддя, оренда земель, сільськогосподарське підприємство.

**Постановка проблеми.** Створення та розвиток агрохолдингів слід розглядати через призму їхнього впливу на соціальний розвиток сільських територій, майнові права селян, збереження і підвищення родючості землі, екологічну безпеку. Тому ці процеси потребують детального вивчення й аналізу з метою розроблення рекомендацій щодо зростання ефективності агробізнесу та запобігання виникненню негативних явищ і тенденцій.

**Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій.** Питання впливу агрохолдингів на сучасному етапі розвитку аграрного сектора на консолідацію земель сільськогосподарського призначення висвітлені в працях В.Лапи, А.Мартіна, В.Меселя-Веселяка та ін. Проте деякі з них залишаються мало-дослідженими, а окремі питання є дискусійними.